



Sajtó és Tájékoztatás

Az Európai Unió Bírósága  
**57/13. sz. SAJTÓKÖZLEMÉNY**  
Luxembourg, 2013. május 8.

A C-197/11. és C-203/11. sz. egyesített ügyekben hozott ítélet  
Eric Libert, Christian Van Eycken, Max Bleecx, Syndicat national des  
propriétaires et copropriétaires ASBL, Olivier de Clippele kontra  
Gouvernement Flamand

## **A telek- és ingatlanpolitikáról szóló flamand rendelet ellentétes az uniós joggal**

*Az ingatlan leendő vevője és a céltelepülés között fennálló „elégletes kapcsolat” feltétele az alapvető szabadságok igazolatlan korlátozásának minősül*

Belgiumban a flamand régió telek- és ingatlanpolitikáról szóló, 2009. március 27-i rendelete az ingatlanok átruházását egyes flamand településeken ahhoz a feltételhez köti, hogy a leendő vevő vagy bérlő elégletes kapcsolattal rendelkezzen az érintett településsel. Ugyanezen rendelet azt is előírja az ingatlanfejlesztők és építetők részére, hogy szociális lakáskínálatot biztosítsanak, és emellett pénzügyi ösztönzőkről és támogatási mechanizmusokról rendelkezik.

Közelebbről a céltelepüléshez fűződő elégletes kapcsolat fennállásának feltétele kapcsán a telek- és ingatlanrendelet három vagylagos kritériumot határoz meg ahhoz, hogy e feltétel teljesüljön. Az első kritérium az a követelmény, hogy az a személy, akinek az ingatlant át kívánják ruházni, az átruházást megelőzően legalább hat évig a céltelepülésen lakóhellyel rendelkezzen. A második kritérium szerint a leendő vevőnek vagy bérlőnek az átruházás időpontjában tevékenységet kell végeznie az érintett településen. A harmadik kritérium előírja, hogy a leendő vevőnek vagy bérlőnek valamely jelentős körülmény folytán hosszú távú szakmai, családi, társadalmi vagy gazdasági kapcsolata álljon fenn az érintett településsel. Egy tartományi értékelő bizottság értékeli, hogy az ingatlan leendő vevője vagy bérlője teljesít-e egyet vagy többet a fent említett kritériumok közül.

A Cour constitutionnelle (Belgium), amely előtt az említett rendelet megsemmisítése iránt több eljárás van folyamatban, arra keresi a választ, hogy e rendelet összeegyeztethető-e az uniós joggal, és különösen az alapvető szabadságokkal, az állami támogatásokra és a közbeszerzésekre vonatkozó szabályokkal.

Mai ítéletében a Bíróság megállapítja, hogy a flamand rendelet olyan előzetes engedélyezési eljárásról rendelkezik, amelynek célja annak ellenőrzése, hogy „elégletes kapcsolat” áll-e fenn az ingatlan leendő vevője vagy bérlője és az érintett céltelepülés között. Az ilyen eljárás létezése valójában arra vezet, hogy megtiltja bizonyos személyek számára, hogy telkeket és azokon emelt építményeket vásároljanak vagy vegyenek bérbe kilenc évet meghaladó időtartamra. Ezért a Bíróság úgy ítéli, hogy e rendelkezések az alapvető szabadságok olyan korlátozását jelentik, amelyet igazolni kell.

E tekintetben a flamand kormány arra hivatkozik, hogy az „elégletes kapcsolat” feltételét a különösen a céltelepülések kevésbé vagyonos autochton lakossága ingatlanszükségletei kielégítésének célja igazolja. Annak elismerése mellett, hogy az ilyen cél közérdeken alapuló kényszerítő oknak minősülhet, amely igazolhat olyan korlátozásokat, mint amelyeket a rendelet előírt, a Bíróság rámutat, hogy e feltételek egyike sincs közvetlen kapcsolatban azon társadalmi-gazdasági szempontokkal, amelyek megfelelnek a kizárólag a kevésbé vagyonos autochton lakosság részére az ingatlanpiacon biztosított védelem céljának. E feltételeknek ugyanis nem csupán a kevésbé vagyonos lakosság felel meg, hanem olyan más személyek is, akik elegendő anyagi eszközzel rendelkeznek, és így egyáltalán nincs különös szükségük szociális védelemre az említett piacon. Ráadásul a kitűzött cél elérése céljából más intézkedések is tervbe vehetők, például egy kifejezetten a kevésbé vagyonos személyek támogatására létrehozott

támogatási rendszer. Ezen intézkedések tehát túlmennek azon, ami a kitűzött cél eléréséhez szükséges.

A Bíróság emellett kimondja, hogy azok gazdasági szereplők, így például az ingatlanfejlesztők és építetők, akik számára az építési vagy parcellázási engedély kibocsátása során „szociális kötelezettséget” írnak elő, nem használhatják szabadon a megszerzett telkeket. Az ilyen intézkedés ezért eltántoríthatja valamely tagállam lakosait attól, hogy más tagállamokban hajtsanak végre ingatlanberuházásokat, és ennek folytán a tőke szabad mozgásának korlátozását jelenti. A Bíróság azonban rámutat, hogy az ilyen korlátozás, amennyiben az alacsony jövedelemmel rendelkező személyek és a helyi lakosság egyéb hátrányos helyzetű csoportjai részére megfelelő lakáskínálat biztosítására irányul, igazolható lehet a tagállam szociális lakhatási politikájához – mint közérdeken alapuló kényszerítő okhoz – kapcsolódó követelményekkel. A tagállami bíróság feladata azonban annak értékelése, hogy az ilyen kötelezettség megfelel-e az arányossági kritériumnak, azaz szükséges és megfelelő-e a kitűzött cél megvalósítása szempontjából.

Ezt követően a Bíróság megállapítja, hogy a rendeletben szabályozott pénzügyi ösztönzők és támogatási mechanizmusok állami támogatásoknak minősülhetnek. A kérdést előterjesztő bíróság feladata annak megítélése a Bíróság által az értelmezéshez adott fenti szempontokra tekintettel, hogy az említett intézkedések állami támogatásnak minősülnek-e.

Végül a Bíróság azt a választ adja, hogy a 2004/18<sup>1</sup> irányelvben szereplő „építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződés” fogalma a jelen ügyben alkalmazandó, amennyiben a szabályozás az építési vagy parcellázási engedély kibocsátását szociális kötelezettségtől teszi függővé, amely abban áll, hogy szociális lakásokat kell kialakítani, amelyeket később egy közjogi szerv részére maximalizált árakon el kell adni, vagy az azokon fennálló jogokat az említett szervek engedményezni kell, és végül amennyiben az említett rendelkezésben szereplő kritériumok teljesülnek, aminek a vizsgálata a kérdést előterjesztő bíróság feladata.

---

**EMLÉKEZTETŐ:** Az előzetes döntéshozatali eljárás lehetővé teszi a tagállami bíróságok számára, hogy az előttük folyamatban lévő jogvita keretében az uniós jog értelmezésére vagy valamely uniós jogi aktus érvényességére vonatkozó kérdést terjesszenek a Bíróság elé. A Bíróság nem dönti el a tagállami bíróság előtti jogvitát. A nemzeti bíróság feladata, hogy az ügyet a Bíróság határozata alapján elbírálja. E határozat a tartalmilag hasonló kérdésben eljáró más nemzeti bíróságokat is köti.

---

*A sajtó részére készített nem hivatalos kiadvány, amely nem köti a Bíróságot.*

*A kihirdetés napján az ítélet [teljes szövege](#) megtalálható a CURIA honlapon*

*Sajtófelelős: Lehóczki Balázs ☎ (+352) 4303 5499*

*Az ítélet kihirdetésekor készített képfelvételek elérhetők: „[Europe by Satellite](#)” ☐ ☎ (+32) 2 2964106*

---

<sup>1</sup> Az építési beruházásra, az árubeszerzésre és a szolgáltatásnyújtásra irányuló közbeszerzési szerződések odaítélési eljárásainak összehangolásáról szóló, 2004. március 31-i 2004/18/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL L 134., 114. o.; magyar nyelvű különkiadás 6. fejezet, 7. kötet, 132. o.).